

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

**Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 29ª VARA CIVEL DO FORUM  
CENTRAL**

**Proc. N° 1015863-19.2013**

**FRANCESCO COPPOLA**, engenheiro civil,  
registrado no CREA sob n. 600130502, perito  
nomeado nos Autos do processo de COBRANÇA que  
**CELIA MACEDO DE RESENDE** move contra  
**CAADCOOPER INFORMATICA S/C LTDA e outros**,  
vem apresentar seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

## **1. HISTÓRICO**

Segundo os dados da inicial, trata-se de uma **Ação de execução** contra a empresa Ré, referente a alugueis de imóvel da Autora, não pagos de 2011 a 2013.

Na petição inicial, a Autora se refere a um credito que somava R\$ 229.862,65

No processo(pag.14) foi pedida a penhora “on line” do valor de R\$ 289.807,81 sem resultado positivo. Em prosseguimento da ação houve pedido de penhora de um imóvel que consta pertencer a sócio da empresa devedora.

Na pag. 34, pedido e deferida a penhora do imóvel objeto da Matricula 33.819 (fls.88) do 18º. CRI com endereço na Rua Roquete Pinto, 199 – Butantã - S.Paulo.

Apos o deferimento da penhora, consta a averbação junto à Matricula.

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

## **2- VISTORIA**

### **DO OBJETO:**

Trata-se de imóvel residencial, casa térrea sobre terreno urbano.

Area do terreno: 391,40 m2 com aproximadamente 15,00m de testada, conforme IPTU, em esquina.

Area edificada de aproximadamente 200,00 m2 com acabamento similar a “padrão superior”, idade aparente de 30 anos.

### **DO REGISTRO:**

Contribuinte da PMSP numero 101-245-0016-0  
Matricula 33819(fl. 88) do 18º. CRI  
Indice Fiscal (If) vale 1.303,00/2019

### **DA LOCALIZAÇÃO:**

Edificação situada na rua Roquete Pinto 199 no bairro de Butantã - S.Paulo

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

O imóvel fica na esquina da Rua Roquete Pinto com a Rua Jose Rubens, em ZER-1 (zona estritamente residencial); complementadas pelas ruas Ladislau Roman e rua Haroldo Gurgel.

### **DO ENTORNO:**

Ruas asfaltadas com todos melhoramentos públicos, observando-se que todos os lotes da rua tem edificações residenciais térreas e assobradadas. Bairro estritamente residencial.

### **DA EDIFICAÇÃO**

Residência térrea em alvenaria de “tijolos a vista” com bloco principal e edícula nos fundos.

Telhado disposto em várias “aguas”.

Edificação recuada dos alinhamentos das ruas por tratar-se de imóvel de esquina.

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

### **Disposição interna e acabamentos:**

**Abrigo de auto** com piso revestido de lajotas cerâmicas 30x30cm, teto em laje revestida e coberta por telhado de madeira com telhas cerâmicas, como todo o restante da casa. Paredes externas revestidas com tijolos a vista.

**Sala estar e jantar** com piso em lajotas esmaltadas 20x30 cm, paredes e teto pintadas a látex PVA sobre massa corrida, forro em laje revestido em toda a edificação, janelas de ferro com grades.

**Dormitórios**, são quatro, sendo uma suíte. Pisos revestido de carpete de madeira, paredes e tetos pintados a látex PVA sobre massa corrida, janelas de madeira com vidros e venezianas, porta e ferragens de boa qualidade.

**Banheiros**, ha dois com piso de cerâmica esmaltada 40x50cm, paredes revestidas com azulejos de boa qualidade ate o teto e louças coloridas. Chuveiros elétricos. Bancadas de mármore sobre

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

gabinete de madeira. Janelas de ferro com vidros basculantes.

**Cozinha**, com piso revestido com lajotas grandes e esmaltadas, paredes com azulejos ate o teto, bancada com duas cubas embutidas sobre gabinetes, teto em laje pintado a látex PVA.

**Edicula** com dormitório e WC de serviço, localizada na divisa lateral esquerda contem: Lavanderia, tanque de louça, pisos cerâmicos e paredes azulejadas ate o teto, forro em laje revestida e telhado.

### **Considerações finais**

A residência encontra-se em ótimas condições de habitabilidade, sendo moradia da Sra Maria Adoração Simões de Carvalho(85 anos).



**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 1- Vista do imóvel c/ sua frente para a Rua Roquete Pinto.**



**Foto 2- Fachada da residência para a Rua Jose Rubens.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 3- Detalhe do abrigo de carros na fachada ref. Foto 2.**



**Foto 4- Vista parcial da sala de estar da residência.**



**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 5- Outro canto da sala vendo-se o corredor p/ a cozinha e dormitórios.**



**Foto 6- Vista da copa.**

## FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

## ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 7 – Um do 4 dormitórios.**



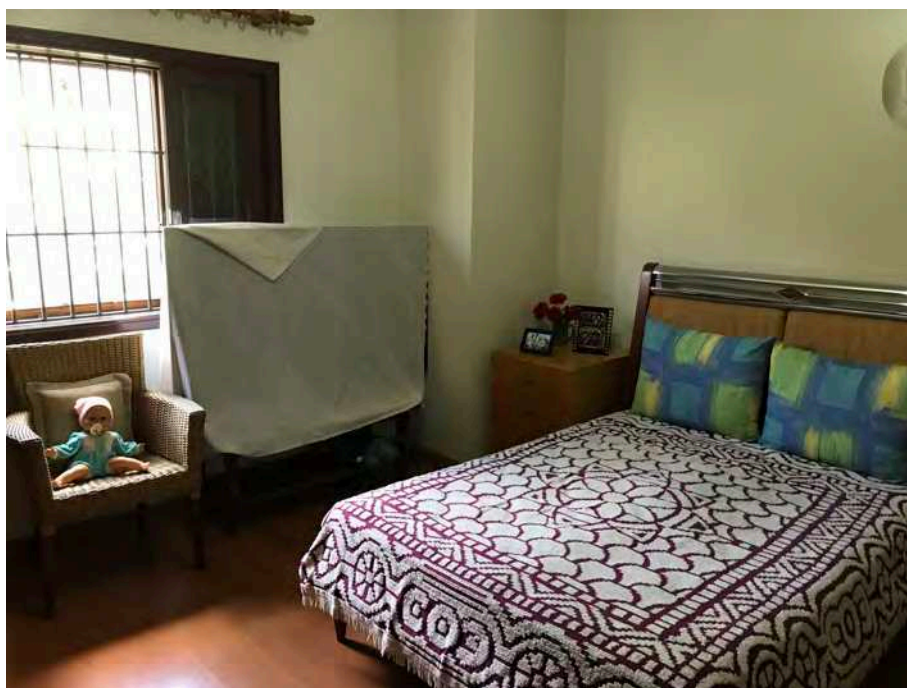
**Foto 8- Escritorio.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 9- Dormitorio/suite.**



**Foto 10- Banheiro da suíte.**



**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 11- Outro banheiro interno da residência.**



**Foto 12- Vista da cozinha.**

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 13- Area externa da residência c/ churrasqueira e edícula.**

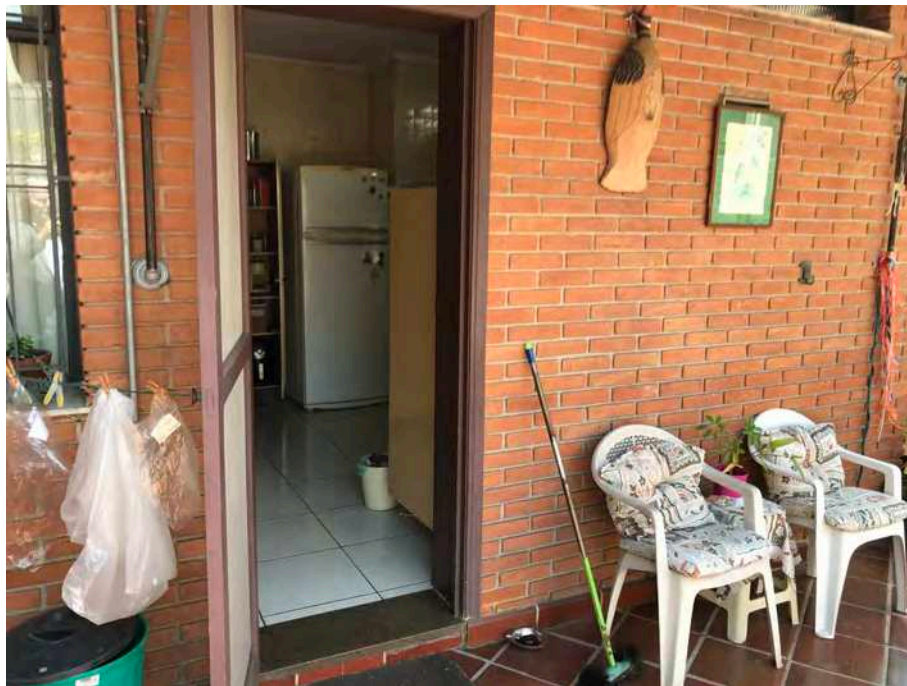


**Foto 14- Detalhe da edícula com lavanderia e q. empregada c/ WC**



**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5



**Foto 15- Detalhe da porta externa da cozinha, notando a fachada revestida de tijolos a vista.**

### **Disposição interna e acabamentos**

**Abrigo de autos** com piso revestido de lajotas cerâmicas 30x30cm, teto em laje revestida e coberto por telhado de madeira com telhas cerâmicas como o restante da casa. Paredes externas revestidas com tijolos a vista.

**Sala estar e jantar** com piso em lajotas esmaltadas 20x30cm, paredes e teto pintados a látex PVA sobre m.corrida, forro em laje revestida em toda a edificação, janelas de ferro com grades.

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

**4 dormitórios** com piso revestido de carpete de madeira, paredes e tetos pintados a látex PVA sobre m. corrida, janelas de madeira com vidros e venezianas, portas e ferragens de boa qualidade.

**Banheiros**, ha dois com piso de cerâmica esmaltada 40x50cm, paredes revestidas de azulejos de boa qualidade ate o teto, louças coloridas, aquecimento por chuveiros elétricos, lavatórios em mármore sobre gabinetes janelas de ferro basculante com vidros.

**Cozinha** com piso revestido de lajotas grandes esmaltadas, paredes com azulejos ate o teto, bancada com duas cubas embutidas sobre gabinetes, teto de laje pintada a látex PVA branco.

**Edicula** na divisa lateral esquerda contem lavanderia, tanque de louça, quarto e WC de serviço. Pisos cerâmicos e paredes azulejadas ate o teto, cobertura com forro de laje e telhado.

As fachadas da casa são revestidas de tijolos a vista com telhado disposto em varias “aguas”.

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

A casa esta em ótimas condições de habitabilidade sendo residência da Sra Maria Adoração Simões de Carvalho(85 anos ?) e seu filho.

**AREAS**

Terreno : 392,00 m

Construção: 200,00 m2

Residência padrão “superior” com idade aparente de 30 anos em estado “regular” de conservação.

**3. AVALIAÇÃO****3.1.GENERALIDADES**

A fixação do valor do bem a seguir, atenderá às seguintes Normas:

- a. “Avaliação de Imóveis Urbanos”- NBR-14.653-2-2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

b. “Normas para Avaliação de Engenharia”- IBAPE-2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Na realidade todos os métodos de avaliação baseiam-se em comparar valores já conferidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando. Este "conceito" é a regra básica do exercício a ser realizado pelo Avaliador, acompanhado de um critério de bom senso e lógica.

Os valores obtidos através das diretrizes do estudo EDIFICAÇÕES-VALORES DE VENDA já englobarão todos os fatores determinantes dos valores finais, não admitindo por consequência qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem por coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes nele contidos.

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do “capital imóvel” é determinado somando-se as parcelas

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

“capital terreno” e “capital construção”, que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação (construção).

O valor para reedição de benfeitorias, no caso, a construção, pode ser encontrada pelo Método de quantificação de custos usando como unidade de referência o CUB (Custo Unitário Básico).

Os valores unitários estão relacionados com os custos unitários de edificações habitacionais da tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria e Comercio da Construção Civil no Estado de São Paulo, em cumprimento a Lei n. 4.591.

### 3.2. METODOS

Para avaliação do lote de **terreno** será empregado o **Método Direto-Comparativo** de dados de mercado conforme item 9.2 das Normas.



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

### 3.3. - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas no bairro do Butantã, Setor 101, mesmo bairro do avaliando, tendo sido relacionados **18**(dezoito) elementos de ofertas de terrenos, com e sem benfeitorias(ver **Anexo 1**). Para os imóveis com benfeitorias, encontramos o “valor residual” do terreno abatendo o valor das benfeitorias do valor total(Tabela no fim do Anexo 1). Em seguida as amostras foram submetidas a tratamento de homogeneização por “estatística inferencial” como demonstrado no **Anexo 2**.

Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as ofertas, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os terrenos oferecidos a venda no bairro.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

Pela NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos”, o trabalho avaliatorio pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : Grau III, II e I.

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II**, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de “inferência estatística” que permite calcular estimativas não tendenciosas.

### 3.4 VALOR DO TERRENO

De acordo com o que foi exposto anteriormente, o **terreno**, possui as seguintes características:

Frente: 15,00 m

Área = 391,40 m<sup>2</sup>

Vu = Preço do m<sup>2</sup> do terreno obtido através de observações dos resultados no **Anexo 2**. Na pg 8/9 do Anexo 2 o resultado da homogeneização por “Inferência Estatística” resulta num Valor mínimo de R\$ 2.744,00/m<sup>2</sup> ate um valor maximo de R\$ 3.110,00/m<sup>2</sup>.

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

Neste caso específico, tendo em vista a localização do imóvel, adotaremos o valor de **R\$ 2.950,00/m<sup>2</sup>(Vu)** ao qual devemos aplicar um índice que convencionalmente chamamos de “fator de negociação”(Fc) usualmente adotado em 10%:

$$Vu = 2.950,00 \times 0,9 = R\$ 2.655,00/m^2$$

Substituindo na fórmula genérica o valor unitário temos:

$$Vt = At \times Vu \quad \text{onde}$$

$$At = \text{Área do terreno} = 391,40 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na fórmula teremos que

$$Vt = 391,40 \times 2.655,00 = 1.039.167,00$$

ou arredondando

$$Vt = 1.039.000,00$$

**(hum milhão e trinta e nove mil reais)**

**Valor de mercado do terreno**

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

### 3.5. CÁLCULO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Para o calculo do valor das benfeitorias utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS-(2006)” Segundo a classificação dada à edificação, “*residência padrão superior*” a supra referida tabela indica o seguinte valor unitário para calculo do custo de reposição:

$C_u = 2,35 \text{ a } 3,00 \times R8N$  (obtido no SINDUSCON) adotaremos o parâmetro :

$$C_u = 2,65 \times 1.432,92 = R\$ 3.797,00 /m^2$$

O valor da edificação será representado pela fórmula genérica:

$$V_c = S_b \times C_u \times F_{oc}$$

$$S_b = \text{Área construída} = 198,00 \text{ m}^2(\text{IPTU})$$

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R) \text{ onde}$$

$$R = 0,20 \text{ (Tabela 1)}$$

$$\text{Idade} = 30 \text{ anos e prédio em situação regular}$$

(Quadro A)

**FRANCESCO COPPOLA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

$K = 0,68$  (Tabela 2) e substituindo encontramos o fator  $Foc$

$$Foc = 0,20 + 0,68 (1-0,20) = 0,74 \text{ e}$$

substituindo na formula

$$Vc = 198,00 \times 3.797,00 \times 0,74 = 556.336,40$$

e arredondando

$$Vc = \mathbf{R\$ 556.000,00}$$
 ( quinhentos e cinquenta

e seis mil reais) **Valor da edificação.**

### 3.6. VALOR TOTAL

sabendo que  $V = Vt + Vc$

$$V = 1.039.000,00 + 556.000,00 = 1.595.000,00$$

e arredondando

$$\mathbf{R\$ 1.600.000,00}$$

( hum milhão e seiscentos mil reais )

**Valor de mercado do imóvel da Rua Roquete Pinto,199 - Matrícula 33.819 do 18º. Ofício de Registro de Imóveis de S.Paulo**

**Contribuinte da PMSP: 101.245.0016-0**



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923.5

#### 4. ENCERRAMENTO

E aqui finalmente o perito encerra seu trabalho que constou de **45** (quarenta e cinco) folhas inclusive os **2 Anexos**.

Nota: Atendendo ao Provimento 2.306/15 do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa que esta cadastrado no Portal como Auxiliar da Justiça.

São Paulo 29 de dezembro de 2.019

---

Perito Judicial

**FRANCESCO COPPOLA**

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923.5

## **A N E X O 1**

### **PESQUISA IMOBILIÁRIA DE TERRENOS A VENDA NO BAIRRO DO AVALIANDO**

**M & A - Pesquisas de Mercado**

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

**PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE RESIDÊNCIAS****Imóvel avaliando:**

**- Rua Roquete Pinto, 199 -**

**Setor: 101 - Quadra: 245 - Zona: ZER1 - I. F.: 1.303,00/ 19**

**M & A - Pesquisas de Mercado**

**Tel. 3242-8464 / 3105-0960**

# M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

(Sede Própria)

SETOR - 101 B <sup>30 zona</sup> QUADRA-245  
JARDIM ADHEMAR DE BARROS <sup>2ª zona 1977</sup>

M- 1-2-4-5-6

T00A GD.

6-9921-90100

Reg. 1963-4+

1965 9/

1968 11/11

1969 m.5

1970 2/0

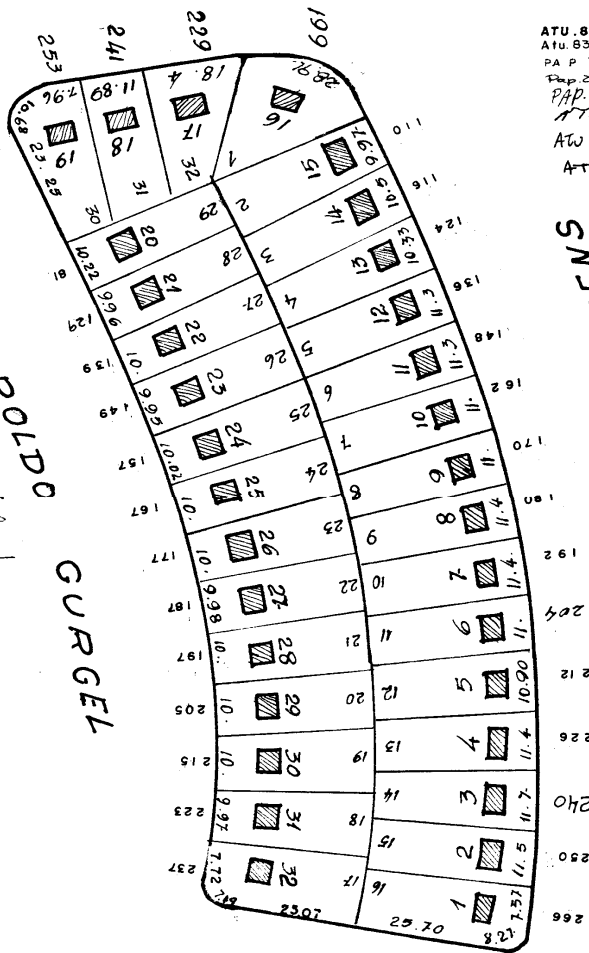
1971 1/1

1972-515172

1974 4.7 74

RUA ROQUETE PINTO (142) RUA ARGENTINA (142)

ATU. 81. PAP. 73.029 (30/04/81) RANDAL  
Atu. 83 Pap. 35.007.82 (8.6.82) Lourdes  
PA P 33.018 / 8.5.13.2-86 ISA  
Pap. 23.004 (87 (1.7.87) LONDRY  
PAP. 23.001 / 89 19.2.89  
ATU. 74.5.11.96 gr.  
ATU 98 5.6.98 mms  
ATU. 02 20.02.02 Adib



6-9921-90100

6-9921-90100

RUA LADISLAU ROMAN

11-531-2

Ida

14-6-62

**M & A - Pesquisas de Mercado**

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0232

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Maestro João Nunes, 22  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101 Zona : ZER1  
 Quadra : 479 I.F. : 2.340,00 / 19

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.850.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 610,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 21,00 Formato : Regular  
 Topografia : Declive 5-10%

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : RMe Idade : 46 anos  
 Area Util : 286,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 0 Vagas Cobertas : 4  
 Vagas Descobertas: 2

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
 Endereço - Avenida Giovanni Gronchi, 4020  
 Contato - Sra. Kéth Fone: 3745-6000

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Construção residencial assobradada - Padrão Médio - 46 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0233

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Maestro João Nunes, 125

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 480

I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.200.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 619,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 16,00

Formato : Regular

Topografia : Em nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RFi

Idade : 28 anos

Area Util : 541,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edicula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 1

Vagas Cobertas : 5

Vagas Descobertas: 3

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis

Endereço - Rua João Lourenço, 512

Contato - Sra. Rose

Fone: 3169-8000

## OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Fino - 28 anos

2 - Imóvel com estado de conservação regular



**M & A - Pesquisas de Mercado**

4

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0234

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Carangola, 437  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101  
 Quadra : 481

Zona : ZER1  
 I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.300.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 678,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 23,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RFi Idade : 21 anos  
 Area Util : 400,00 Dormitórios : 5  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 3  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 1 Vagas Cobertas : 4  
 Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - 4 Thorres Imóveis  
 Endereço - Rua Salvador Rioléu, 164  
 Contato - Sr. Alfeu

Fone: 3744-4004

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Fino - 21 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0235

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Carangola, 417  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101  
 Quadra : 481

Zona : ZER1  
 I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.900.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 666,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 20,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RSu Idade : 47 anos  
 Area Util : 403,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 2  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 1 Vagas Cobertas : 5  
 Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
 Endereço - Avenida Giovanni Gronchi, 4020  
 Contato - Sra. Kéth Fone: 3745-6000

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 47 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0236

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Malvinas, 280

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 481

I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 5.000.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 974,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 24,00

Formato : Regular

Topografia : Declive 5-10%

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RLu

Idade : 49 anos

Area Util : 528,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edicula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 1

Vagas Cobertas : 4

Vagas Descobertas: 4

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Macedo e Associados

Endereço - Rua Engº Oscar Americano, 465

Contato - Sr. Ivan Gama

Fone: 3057-1000

## OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial assobradada - Padrão Luxo - 49 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples





**M & A - Pesquisas de Mercado**

7

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0239

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Malvinas, 388

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 481

I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 3.250.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 667,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 16,00

Formato : Regular

Topografia : Declive 5-10%

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RFi

Idade : 1 ano

Area Util : 800,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 4

Area Edicula : 0,00

Banheiros : 3

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 1

Vagas Cobertas : 12

Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel A

Endereço - Rua Pedroso Alvarenga, 1208 - 12º andar

Contato - Sr. Rodrigo

Fone: 3071-4401

## OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Fino

2 - Imóvel novo



**M & A - Pesquisas de Mercado**

8

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0240

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Malvinas, 478  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101  
 Quadra : 481  
 Zona : ZER1  
 I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 7.535.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 1.173,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 54,51 Formato : Irregular  
 Topografia : Declive 5-10%

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RLu Idade : 23 anos  
 Area Util : 685,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 4  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 0 Vagas Cobertas : 8  
 Vagas Descobertas: 6

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
 Endereço - Avenida Brasil, 1064  
 Contato - Sra. Simone Fone: 3882-4000

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial assobradada - Padrão Luxo - 23 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular





**M & A - Pesquisas de Mercado**

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0241

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Malvinas, 501  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101  
 Quadra : 483  
 Zona : ZER1  
 I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.150.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 652,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 18,00 Formato : Regular  
 Topografia : Aclive

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RMe Idade : 49 anos  
 Area Util : 378,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 1  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 0 Vagas Cobertas : 3  
 Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
 Endereço - Avenida Brasil, 1064  
 Contato - Sra. Simone Fone: 3882-4000

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Médio - 49 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



**M & A - Pesquisas de Mercado**

10

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0242

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Dr. Queirós Guimarães, 471

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 483

I.F. : 2.650,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.700.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 653,00 Situação : Meio de Quadra

Testada : 19,00 Formato : Regular

Topografia : Declive 5-10%

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RSu Idade : 45 anos

Area Util : 411,00 Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00 Suítes : 4

Area Edicula : 0,00 Banheiros : 3

Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 1 Vagas Cobertas : 4

Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo

Endereço - No local

Contato - Sr. André

Fone: 99650-2566

## OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 45 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples





**M & A - Pesquisas de Mercado**

11

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0243

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Dr. Queirós Guimarães, 477

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 483

I.F. : 2.650,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 2.000.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 636,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 24,00

Formato : Regular

Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RSu

Idade : 43 anos

Area Util : 412,00

Dormitórios : 4

Area Garagem : 0,00

Suítes : 2

Area Edicula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 0

Vagas Cobertas : 8

Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J.V. Oliveira Imóveis

Endereço - Rua Salvador Risolêu, 155 - sala 02

Contato - Sra. Joemia

Fone: 2594-0828

## OBSERVAÇÕES

1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 43 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

12

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0244

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Hermógenes Almeida Prado, 37  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101 Zona : ZER1  
 Quadra : 475 I.F. : 2.684,00 / 19

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 3.200.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 685,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 17,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nivel

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : RSu Idade : 36 anos  
 Area Util : 333,00 Dormitórios : 3  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 3  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 1 Vagas Cobertas : 3  
 Vagas Descobertas: 0

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Palermo Imóveis  
 Endereço - Avenida do Imigrante Japonês, 188  
 Contato - Sra. Carolina Fone: 3773-8888

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 36 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



**M & A - Pesquisas de Mercado**

13

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0245

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Hermógenes Almeida Prado, 106  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101 Zona : ZER1  
 Quadra : 476 I.F. : 2.340,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.000.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 639,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 16,00 Formato : Regular  
 Topografia : Declive 0-5%

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RSu Idade : 40 anos  
 Area Util : 413,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 0 Vagas Cobertas : 2  
 Vagas Descobertas: 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
 Endereço - Alameda Araguaia, 750  
 Contato - Sra. Helena Fone: 4134-8444

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Superior - 40 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples





**M & A - Pesquisas de Mercado**

14

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0246

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência

Endereço : Rua Puréus, 183

Bairro : Butantã

Setor : 101

Zona : ZER1

Quadra : 476

I.F. : 2.215,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda

Valor : 1.500.000,00

Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 576,00

Situação : Meio de Quadra

Testada : 16,00

Formato : Regular

Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RMe

Idade : 49 anos

Area Util : 220,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 1

Area Edicula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Piscinas : 0

Vagas Cobertas : 0

Vagas Descobertas: 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Patamar Imóveis

Endereço - Rua Sapetuba, 295

Contato - Sra. Verônica

Fone: 2101-0800

## OBSERVAÇÕES

1 - Construção residencial - Padrão Médio - 49 anos

2 - Imóvel necessitando de reparos importantes





**M & A - Pesquisas de Mercado**

15

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjt. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0247

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Acaraí - esquina  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101 Zona : ZER1  
 Quadra : 483 I.F. : 2.679,00 / 19

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 2.700.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 956,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 45,00 Formato : Irregular  
 Topografia : Declive 0-5%

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Padrão : RSu Idade : 49 anos  
 Area Util : 290,00 Dormitórios : 4  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 2  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 0 Vagas Cobertas : 4  
 Vagas Descobertas: 3

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Corretor autônomo  
 Endereço - No local  
 Contato - Sr. Eliéser

Fone: 98657-7312

**OBSERVAÇÕES**

- 1 - Construção residencial assobradada - Padrão Superior - 49 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 3 - ( esquina com Rua Malvinas - I.F.: 2.340,00 /19 )



**M & A - Pesquisas de Mercado**

16

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0248

Data: 20/03/2019

Tipo : Residência  
 Endereço : Rua Acaraí, 64  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101  
 Quadra : 483

Zona : ZER1  
 I.F. : 2.679,00 / 19

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.200.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Area : 802,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 28,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nivel

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : RLu Idade : 33 anos  
 Area Util : 681,00 Dormitórios : 6  
 Area Garagem : 0,00 Suítes : 4  
 Area Edicula : 0,00 Banheiros : 3  
 Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
 Piscinas : 1 Vagas Cobertas : 8  
 Vagas Descobertas: 0

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bossa Nova Imóveis  
 Endereço - Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2027  
 Contato - Sra. Luísa Fone: 3061-0000

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Luxo - 33 anos
- 2 - Imóvel com estado de conservação regular





**M & A - Pesquisas de Mercado**

17

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - cjto. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
 Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: [mapesquisasdemercado@terra.com.br](mailto:mapesquisasdemercado@terra.com.br)

**(Sede Própria)**

Arquivo: São Paulo - 2019

FICHA DE PESQUISA N. B9-03-0249

Data: 20/03/2019

Tipo : Terreno  
 Endereço : Rua Dr. Queirós Guimarães - ao lado do nº 365  
 Bairro : Butantã  
 Setor : 101 Zona : ZER1  
 Quadra : 483 I.F. : 2.650,00 / 19

**DADOS DA REGIÃO**

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
 Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,  
 Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

**DADOS ECONOMICOS**

Modalidade : Venda Valor : 1.300.000,00  
 Natureza : Oferta

**DADOS DO TERRENO**

Area : 676,00 Situação : Meio de Quadra  
 Testada : 17,00 Formato : Regular  
 Topografia : Em nível

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Tipo Construção: Terreno vago  
 Padrão : Idade : 0 ano  
 Area Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
 Area Superior : 0,00 Area Total : 0,00

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - F.O. Imóveis  
 Endereço - Avenida dos Três Poderes, 365  
 Contato - Sr. Fernando Fone: 3624-2300

**OBSERVAÇÕES**

1 - Terreno vago



CALCULO(residual) VALOR dos TERRENOS- Setor 101

Elemento	Area Terr.m2	Preço Total-R\$	A.Constr.(m2)	Idade est.	Coef. K	Coef.Foc	Valor Constr	Valor Terreno	V.U.Terreno R\$/m2
1	169,00	999.000,00	178,00	47	0,50	0,60	214.250,20	784.749,80	4.643,49
2	326,00	1.200.000,00	137,00	60	0,50	0,60	164.900,43	1.035.099,57	3.175,15
3	480,00	1.680.000,00	277,00	42	0,37	0,50	393.743,49	1.286.256,51	2.679,70
4	295,00	1.650.000,00	244,00	39	0,19	0,35	246.141,27	1.403.858,73	4.758,84
5	340,00	1.290.000,00	106,00	65	0,37	0,50	105.472,08	1.184.527,92	3.483,91
6	325,00	700.000,00	0,00	0			0,00	700.000,00	2.153,85
7	325,00	1.070.000,00	143,00	60	0,37	0,50	142.287,81	927.712,19	2.854,50
8	300,00	1.200.000,00	139,00	33	0,70	0,76	211.923,14	988.076,86	3.293,59
9	300,00	1.600.000,00	130,00	46	0,70	0,76	283.144,99	1.316.855,01	4.389,52
10	607,00	850.000,00	0,00	0			0,00	850.000,00	1.400,33
11	544,00	850.000,00	0,00	0			0,00	850.000,00	1.562,50
12	150,00	730.000,00	149,00	43	0,46	0,57	169.779,24	560.220,76	3.734,81
13	204,00	850.000,00	110,00	55	0,33	0,46	102.390,73	747.609,27	3.664,75
14	204,00	1.150.000,00	208,00	1	0,8	0,84	500.719,56	649.280,44	3.182,75
15	300,00	950.000,00	120,00	49	0,64	0,71	171.400,16	778.599,84	2.595,33
16	300,00	900.000,00	201,00	35	0,64	0,71	287.095,27	612.904,73	2.043,02
17	507,00	1.200.000,00	0,00	0	0,64		0,00	1.200.000,00	2.366,86
18	492,00	2.000.000,00	420,00	37	0,64	0,71	599.900,56	1.400.099,44	2.845,73
	<b>R8N = R\$/m2</b>	<b>1.432,92</b>							

FRANCESCO COPPOLA  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

ANA LUISA COPPOLA  
ARQUITETA – CAU 40923-5

## ANEXO 2

# Memoria de cálculos por inferência estatística p/ encontrar o Valor Unitário



**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando**

**Amostra**

Nº Am.	Indice Fiscal	Area terreno	Frente	V.U. R\$/m2
1	1.339,00	169,00	8,00	4.643,49
2	1.451,00	326,00	14,71	3.175,15
3	1.259,00	480,00	19,71	2.679,70
4	1.493,00	295,00	17,00	4.758,84
5	1.261,00	340,00	11,00	3.483,91
6	1.189,00	325,00	10,00	2.153,85
7	1.322,00	325,00	13,85	2.854,50
8	1.257,00	300,00	10,00	3.293,59
9	1.232,00	300,00	10,00	4.389,52
10	1.255,00	607,00	14,00	1.400,33
11	1.255,00	544,00	14,00	1.562,50
12	1.371,00	150,00	5,00	3.734,81
13	1.371,00	204,00	6,00	3.664,75
14	1.371,00	204,00	6,00	3.182,75
15	1.440,00	300,00	10,00	2.595,33
16	1.440,00	300,00	10,00	2.043,02
17	1.163,00	507,00	12,00	2.366,86
18	1.163,00	492,00	20,00	2.845,73

**Descrição das Variaveis**

**Variavel Dependente :**

V.U. R\$/m2: Valor unitario de terreno.

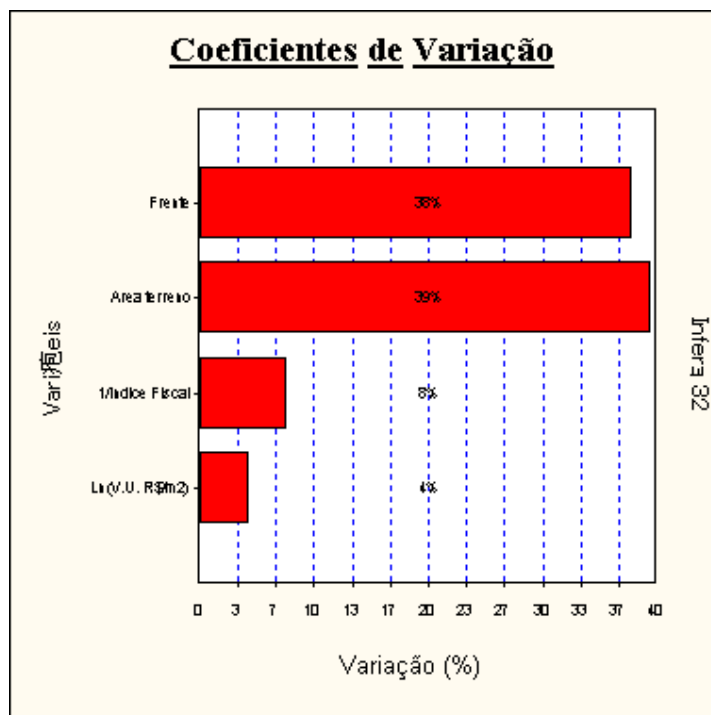
**Variaveis Independentes :**

Indice Fiscal : Valor atribuido pela PMSP.

Area terreno : Em m2.

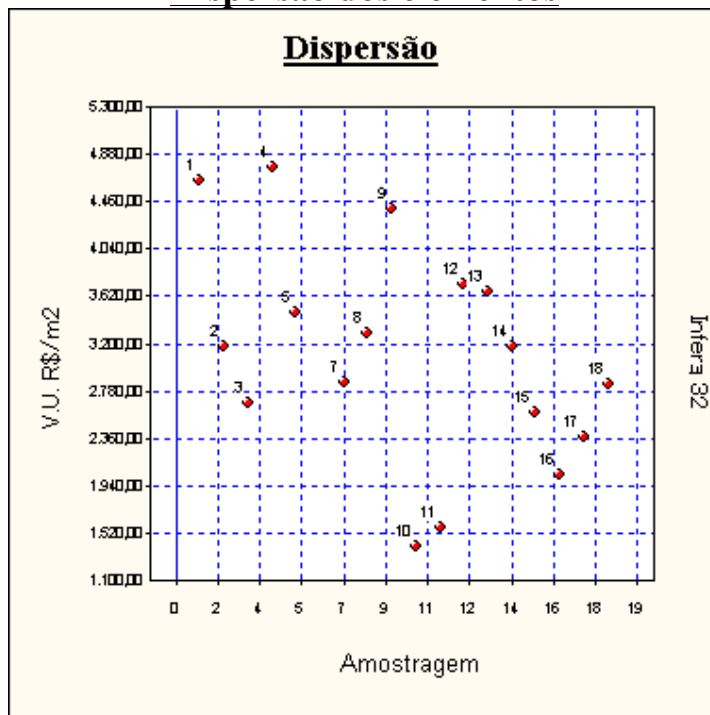
Frente : Medida em metros.

**Distribuição das Variaveis**



**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando**

**Dispersão dos elementos**



**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a vari-vel V.U. R\$/m2.

N  Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	4.643,49	4.546,38	-97,11	-2,0912 %
2	3.175,15	3.003,07	-172,08	-5,4195 %
3	2.679,70	2.856,65	176,95	6,6032 %
4	4.758,84	3.617,65	-1.141,19	-23,9805 %
5	3.483,91	3.110,29	-373,62	-10,7241 %
7	2.854,50	3.460,59	606,09	21,2329 %
8	3.293,59	3.470,21	176,62	5,3626 %
9	4.389,52	3.625,74	-763,78	-17,4002 %
10	1.400,33	1.308,48	-91,85	-6,5593 %
11	1.562,50	1.669,27	106,77	6,8331 %
12	3.734,81	3.992,92	258,11	6,9110 %
13	3.664,75	3.413,58	-251,17	-6,8536 %
14	3.182,75	3.413,58	230,83	7,2526 %
15	2.595,33	2.637,02	41,69	1,6065 %
16	2.043,02	2.637,02	594,00	29,0748 %
17	2.366,86	2.059,87	-306,99	-12,9703 %
18	2.845,73	3.308,16	462,43	16,2498 %

A variação (%) É calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variaveis percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

**Modelo da Regressão**

$$\ln([V.U. R\$/m2]) = 6,6314 + 2715,8 / [Índice Fiscal] - 3,8654 \times 10^{-3} \times [Área terreno] + 0,05197 \times [Frente]$$

**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando****Regressores do Modelo**

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variaveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Maximo
<b>Indice Fiscal</b>	b1 = 2715,758	861,803	1552,175	3879,341
<b>Area terreno</b>	b2 = -3,865x10 <sup>-3</sup>	4,991x10 <sup>-4</sup>	-4,539x10 <sup>-3</sup>	-3,191x10 <sup>-3</sup>
<b>Frente</b>	b3 = 5,197x10 <sup>-2</sup>	1,251x10 <sup>-2</sup>	3,506x10 <sup>-2</sup>	6,887x10 <sup>-2</sup>

**Correlação do Modelo**

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9176  
 Valor t calculado ..... : 8,324  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,160 (para o nível de significancia de 5,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,8420  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,8056

**Classificação : Correlação Fortíssima****Analise da Variancia**

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados Médios	F calculado
<b>Regress.,o</b>	1,613	3	0,537	23,10
<b>Residual</b>	0,302	13	2,329x10 <sup>-2</sup>	
<b>Total</b>	<b>1,916</b>	<b>16</b>	<b>0,119</b>	

F Calculado : 23,10  
 F Tabelado : 5,739 (para o nível de significancia de 1,000 %)  
 Significancia do modelo igual a 1,7x10<sup>-3</sup>%  
**Aceita-se a hipotese de existência da regressão.**  
**Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.**

**Correlações Parciais**

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area terreno	Frente
<b>V.U. R\$/m2</b>	1,0000	-0,2734	-0,7573	-0,2695
<b>Indice Fiscal</b>	-0,2734	1,0000	0,6143	0,3026
<b>Area terreno</b>	-0,7573	0,6143	1,0000	0,7123
<b>Frente</b>	-0,2695	0,3026	0,7123	1,0000

**Teste t das Correlações Parciais**

Valores calculados para as estatísticas t :

	V.U. R\$/m2	Indice Fiscal	Area terreno	Frente
<b>V.U. R\$/m2</b>	□	-1,025	-4,181	-1,009
<b>Indice Fiscal</b>	-1,025	□	2,807	1,145
<b>Area terreno</b>	-4,181	2,807	□	3,659
<b>Frente</b>	-1,009	1,145	3,659	□

## Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando

Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significancia de 5,00 %)

As variaveis independentes *Indice Fiscal* e *Area terreno* são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

As variaveis independentes *Area terreno* e *Frente* são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.ã

### Significancia dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significancia 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3502

Variavel	Coefficiente	t Calculado	Signific,ncia	Aceito
<b>Indice Fiscal</b>	b1	4,118	0,12%	Sim
<b>Area terreno</b>	b2	-13,74	$4,0 \times 10^{-7}\%$	Sim
<b>Frente</b>	b3	6,099	$3,8 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipotese de fl diferente de zero.

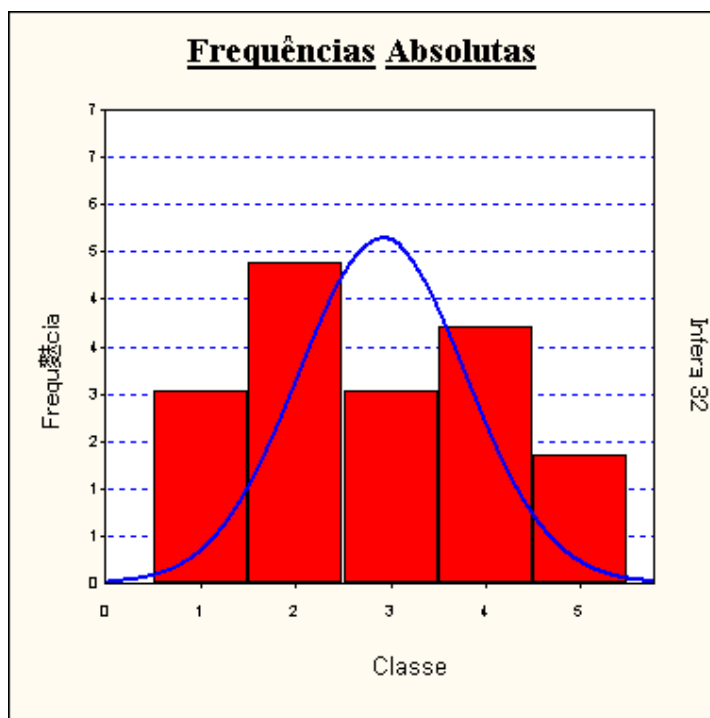
Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

### Estatistica dos Residuos

Numero de elementos ..... : 17  
 Graus de liberdade ..... : 16  
 Valor médio ..... :  $-7,908 \times 10^{-19}$   
 Variancia ..... :  $1,781 \times 10^{-2}$   
 Desvio padrão ..... : 0,133  
 Desvio médio ..... : 0,109  
 Vari,ncia (não tendenciosa) ..... :  $2,329 \times 10^{-2}$   
 Desvio padr,,o (n,,o tend.) ..... : 0,152  
 Valor mínimo ..... : -0,255  
 Valor maximo ..... : 0,274  
 Amplitude ..... : 0,529  
 Numero de classes ..... : 5  
 Intervalo de classes ..... : 0,105

**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando**

**Histograma**



**Amostragens eliminadas**

Amostragens eliminadas automaticamente ("outliers") :

CritÉrio de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

N <sup>o</sup> Am.	V.U. R\$/m2	Erro/Desvio Padr.,o(*)
6	2153,850	14059,755

(\*) Utilizando o desvio padrão para amostra final (que exclui as amostragens não usadas na avaliação e as eliminadas automaticamente - "outliers").

**Presença de Outliers**

Critério de identificação de outlier :

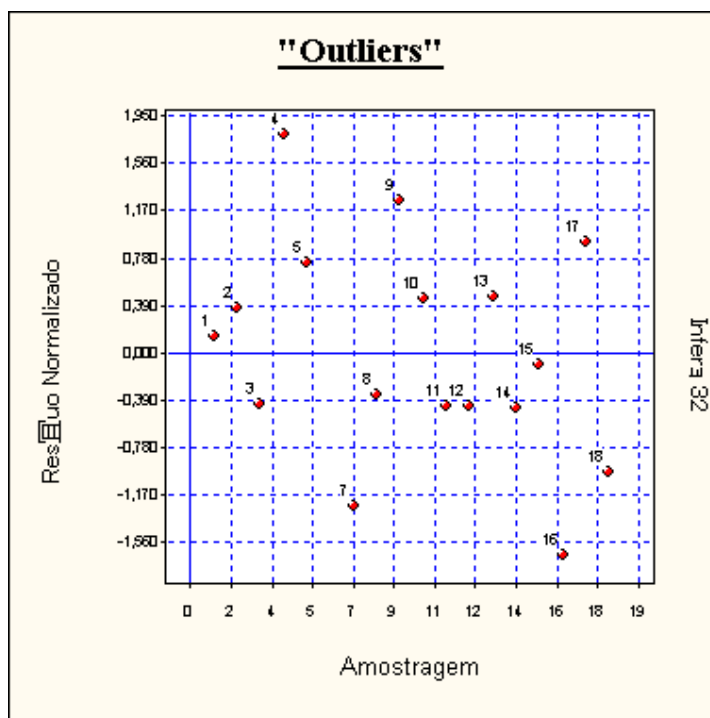
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando**

**Grafico de Indicação de Outliers**



**Efeitos de cada Observação na Regressão**

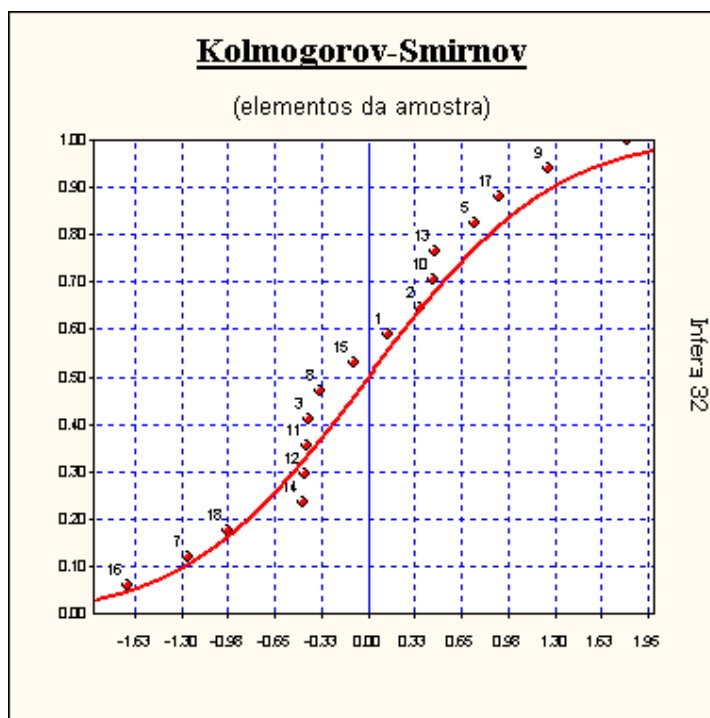
F tabelado : 9,073 (para o nível de significancia de 0,10 %)

Nº Am.	Dist,nncia de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	1,448x10 <sup>-3</sup>	0,195	Sim
2	1,281x10 <sup>-2</sup>	0,228	Sim
3	2,160x10 <sup>-2</sup>	0,265	Sim
4	1,013	0,421	Sim
5	1,514x10 <sup>-2</sup>	9,063x10 <sup>-2</sup>	Sim
7	4,929x10 <sup>-2</sup>	0,100	Sim
8	4,888x10 <sup>-3</sup>	0,127	Sim
9	0,104	0,179	Sim
10	8,297x10 <sup>-2</sup>	0,470	Sim
11	2,200x10 <sup>-2</sup>	0,258	Sim
12	1,767x10 <sup>-2</sup>	0,222	Sim
13	1,303x10 <sup>-2</sup>	0,167	Sim
14	1,267x10 <sup>-2</sup>	0,167	Sim
15	7,235x10 <sup>-4</sup>	0,178	Sim
16	0,185	0,178	Sim
17	0,121	0,292	Sim
18	0,374	0,455	Sim

(\*) A dist,nncia de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistencia.

(\*\*) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distancia de Mahalanobis e medem a distancia da observação para o conjunto das demais observações.

### Grafico de Kolmogorov-Smirnov



### Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3107  
(nível de significancia de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

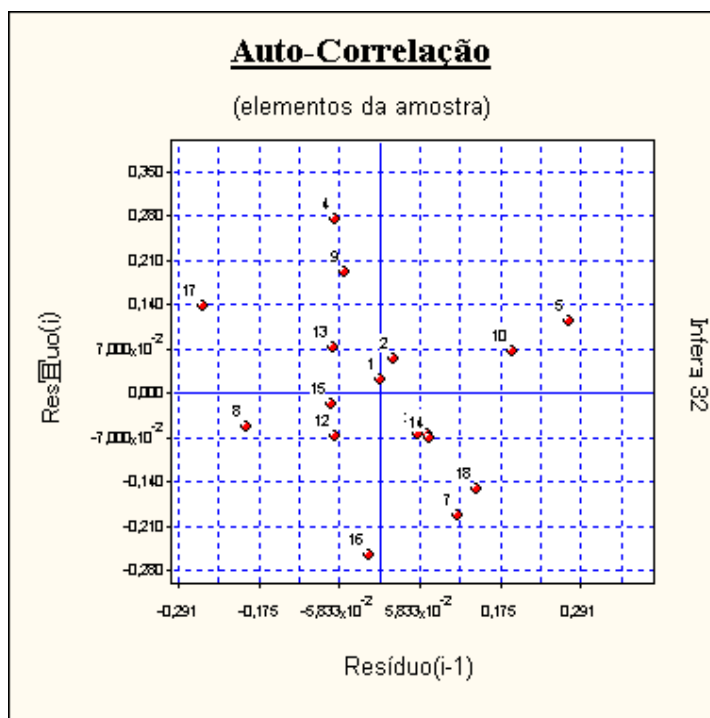
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,68 4-DU = 2,32

**Pelo teste de Durbin-Watson, n,,o existe autocorrelação.  
Nível de significancia se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.**

**A autocorrelação (ou auto-regressão) sÚ pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.**

**Memoria de calculo p/ Inferencia Estatistica p/ encontrar Valor do terreno avaliando**

**Grafico de Auto-Correlação**



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

**Formação dos Valores**

Variaveis independentes :

- Indice Fiscal . = 1.303,00 /19
- Area terreno .. = 392,00 m2
- Frente ..... = 15,00 m

Estima-se V.U. R\$/m2 do Terreno = 2.921,74 R\$/m2

O modelo utilizado foi :

$$[V.U. R\$/m2] = \text{Exp}( 6,6314 + 2715,8 /[\text{Indice Fiscal}] - 3,8654 \times 10^{-3} \times [\text{Area terreno}] + 0,05197 \times [\text{Frente}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 2.744,07 R\$/m2  
 Máximo : 3.110,92 R\$/m2

**Exm.Sra.Dra.JUIZA de DIREITO da 29ª VARA CIVEL do FORUM CENTRAL**

Proc. N° 1015863-19.2013

**FRANCESCO COPPOLA**, engenheiro civil, registrado no *CREA* sob n. 600130502, perito nomeado nos Autos do processo da ação de EXECUÇÃO que **CELIA MACEDO DE REZENDE** requereu em face de **CAADCOOPER INFORMATICA S/C Ltda e Outros** tendo apresentado seu laudo vem respeitosamente requerer :

- para V.Exa. se digne autorizar a **expedição de MLE** referente aos Honorários provisórios depositados às fls. 106/107.
- Arbitramento dos **Honorários Definitivos** tendo em vista o trabalho realizado que conforme Regulamento de Honorários do IBAPE seria pelo tempo gasto:

FRANCESCO COPPOLA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

---

ANA LUISA COPPOLA  
ARQUITETA - CAU A40923-5

Total do trabalho= **R\$ 3.500,00** (tres mil e quinhentos reais)menos Honorários Provisórios de R\$ 2.000,00(pag. 106/7) salvo melhor Juízo de V.Exa.

Pede Deferimento

São Paulo, 24 de dezembro de 2019

Perito Judicial

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
 ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (*padrão CNJ*): **1015863-19.2013**

**Nome do beneficiário do levantamento:** **FRANCESCO  
 COPPOLA**

**Perito**

**CREA 0600130502**

**Nº da página do processo onde consta procuração:**

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( X ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do  
 depósito:** **106/107**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$  
 2.000,00**

**CPF ou CNPJ:** **004.555.558-34**

**Tipo de levantamento:** ( ) I - Comparecer ao banco;

( X ) II - Crédito em conta do Banco do

**Brasil;**

( ) III – Crédito em conta para outros

**bancos;**

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

**Observações:** **B.Brasil Ag. 6815-2**

**c/c 759698-7**